

***MIXED-USE BUILDING DI AREA CENTRAL BUSINESS
DISTRICT KOTA PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN***



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik**

Oleh :

ANGGITA DANU PUTRA PRAKOSO
D 300 140 148

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018/2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

***MIXED-USE BUILDING DI AREA CENTRAL BUSINESS DISTRICT
KOTA PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN***

NASKAH PUBLIKASI

Oleh:

ANGGITA DANU PUTRA P

D 300 140 148

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing,



Suryaning Setyowati, ST., MT

NIK. 922

HALAMAN PENGESAHAN

MIXED-USE BUILDING DI AREA CENTRAL BUSINESS DISTRICT

KOTA PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN

Oleh:

ANGGITA DANU PUTRA P

D300140148

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Teknik

Universitas Muhammadiyah Surakarta pada hari Jumat, 04 Januari 2019

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Suryaning Setyowati, ST., MT

(Ketua Dewan Penguji)

2. Ir. Samsudin Raidi, MSc

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Dr. Ir. W. Nurjayanti, MT

(Anggota II Dewan Penguji)


(.....)

(.....)


(.....)

Dekan,



Ir. Sri Sunarjono, M.T., Ph.D., IPM.

NIK. 682

PERNYATAAN

Dengan ini, saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi di sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis orang lain, kecuali yang secara tertulis disebutkan dalam naskah dan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidak beneran dalam pernyataan saya diatas, maka saya akan bertanggung jawab sepenuhnya.

Surakarta, 22 Januari 2019



Anggita Danu Putra Prakoso

D 300 140 148

**MIXED-USE BUILDING DI AREA CENTRAL BUSINESS DISTRICT
KOTA PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN**

Abstrak

Kota Purwodadi adalah Ibukota Kabupaten Grobogan yang merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa tengah. Kota Purwodadi merupakan kota transit yang menghubungkan beberapa kota besar di Jawa Tengah. Purwodadi merupakan salah satu kota yang sedang berkembang dalam berbagai bidang baik ekonomi, sosial budaya, pembangunan, dan teknologi. Perkembangan ini diikuti dengan pertumbuhan penduduk dan penggunaan transportasi pribadi yang tinggi, dan mata pencaharian yang beranekaragam serta banyaknya orang yang berkunjung bahkan menetap menimbulkan permasalahan *social*. Pertumbuhan penduduk serta meningkatnya penggunaan kendaraan harus di imbangi dengan fasilitas jalan yang memadai. Perencanaan pembangunan yang di ikuti dengan penataan kawasan seperti pedestrian, *open space* atau ruang terbuka, dan parkir agar terkoordinir dengan baik. Perencanaan pembangunan yang perlu mendapat perhatian Kabupaten Grobogan saat ini salah satunya yang mendesak adalah memacu pembangunan Ibukota Kabupaten Grobogan, dimana Kabupaten Grobogan dirasa masih kurang mempunyai fasilitas sarana dan prasarana kota, terutama belum ada kawasan yang mempresentasikan pesatnya Kota Purwodadi sebagai daerah perdagangan. Dalam pemenuhan kebutuhan ini diperlukan salah satunya dengan membangun kawasan pusat perdagangan dan grosir, atau bisa disebut sebagai kawasan *Central Business District* (CBD). Kabupaten Grobogan tidak memiliki pusat perdagangan, dimana pusat perdagangan yang selama ini berupa pedagang-pedagang kecil terdapat di pasar-pasar tradisional di setiap kecamatan. Serta dalam memfasilitasi pariwisata maka diperlukan pembangunan penginapan. Menggunakan metode deskriptif yaitu melakukan pengumpulan data dengan cara studi pustaka/literatur, data dari instansi terkait, observasi secara langsung di lapangan, dan pengumpulan data dari internet seperti, jurnal dan buku yang berkaitan, serta studi komparasi perbandingan pada bangunan berkaitan. Merancang *Mixed Use Building Di Area Central Business District* (CBD) Kota Purwodadi Kabupaten Grobogan dengan konsep *Green Architecture* yang meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia dan menghasilkan tempat hidup yang lebih baik dan lebih sehat, yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energi dan sumber daya alam secara efisien dan optimal.

Kata Kunci : *Mixed Use Building, Central Business District, Hotel, Mall, Kota Purwodadi, Kabupaten Grobogan*

Abstract

Purwodadi City is the Capital of Grobogan Regency which is one of the Regencies in Central Java Province. Purwodadi City is a transit city that connects several major cities in Central Java. Purwodadi is one of the cities that is developing in various fields both economic, socio-cultural, development and technology. Developments

that occur with population growth and high use of personal communication, and diverse livelihoods and people who visit them. Population growth and vehicle use must be balanced with adequate road facilities. Development planning that is followed by structuring the area such as pedestrians, open spaces or open spaces, and parking to be well coordinated. The Development Plan that needs to get the attention of Grobogan Regency is currently one that spurred the development of the Capital of Grobogan Regency, where Grobogan Regency is still lacking the facilities and infrastructure of the city, especially there are no regions that present the development of Purwodadi City as a trading area. In fulfilling this need, one needs to build a central trade and wholesale area, or it can be referred to as the Central Business District (CBD). Grobogan Regency does not have a trade center, where the trade center which has been a small trader in traditional markets in each district. As well as facilitating tourism, accommodation is needed. Using descriptive methods, namely collecting data by means of literature / literature studies, data from relevant agencies, direct observations in the field, and collecting data from the internet such as journals and related books, as well as comparative comparative studies on related buildings. Designing a Mixed Use Building in the Central Business District (CBD) Area of Purwodadi City in Grobogan Regency with the Green Architecture concept that minimizes adverse effects on the natural and human environment and produces a better and healthier place of life, which is done by utilizing energy sources and resources nature efficiently and optimally.

Keywords: Central Business District, Hotel, Grobogan Regency, Purwodadi

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Central Business District (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, social, budaya, ekonomi, dan teknologi. Dalam pemerintahan yang mengatur keuangannya sendiri, kota-kota di Indonesia banyak melakukan pembenahan, salah satu caranya yaitu dengan memacu pertumbuhan bisnis di Indonesia dengan pembangunan kawasan pusat bisnis atau *Central Business District* (CBD), sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa. Pada umumnya *Central Business District* (CBD) terletak pada pusat kota yang merupakan kawasan tertua dari pusat kota.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam hal ini munculah suatu permasalahannya yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Bagaimana membuat konsep perancangan *Central Business District (CBD)* yang kompak?
2. Bagaimana merancang *Central Business District (CBD)* dengan fasilitas perbelanjaan, perkantoran, perhotelan, rekreasi?
3. Bagaimana merancang bangunan *Mixed Use Building* dengan konsep *Green Architecture*?

1.3 Tujuan

Dalam melakukan Perancangan bangunan mixed-use Building memiliki dua tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum pada pembangunan bangunan *Mixed-Use Building* yang diharapkan adalah:

- 1) Membuat konsep perancangan *Central Business District (CBD)* yang kompak.
- 2) Mengembangkan *Central Business District (CBD)* dengan fasilitas perbelanjaan, perkantoran, perhotelan, rekreasi.
- 3) Membuat *Mixed Use Building* yang meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia dan menghasilkan tempat hidup yang lebih baik dan lebih sehat, yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energi dan sumber daya alam secara efisien dan optimal.

2. METODE

Dalam penyusunan Tugas Akhir, penulis menggunakan beberapa metodologi dalam proses pengumpulan data maupun pembahasan yang nantinya dapat menjadi acuan dalam proses perancangan. Metode yang digunakan antara lain:

- 1) Observasi Pengamatan secara langsung dilapangan.
- 2) Studi literatur Menggunakan jurnal dan buku yang ada dan berkaitan sebagai bahan tinjauan dan standar acuan.
- 3) Studi komparasi Perbandingan yang dilakukan dengan bangunan terkait.

2.1 Tinjauan *Central Business District* (CBD)

Central Business District (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, social, budaya, ekonomi, dan teknologi. Dalam pemerintahan yang mengatur keuangannya sendiri, kota-kota di Indonesia banyak melakukan pembenahan, salah satu caranya yaitu dengan memacu pertumbuhan bisnis di Indonesia dengan pembangunan kawasan pusat bisnis atau *Central Business District* (CBD), sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa. Pada umumnya *Central Business District* (CBD) terletak pada pusat kota yang merupakan kawasan tertua dari pusat kota. Sebagai wadah kegiatan ekonomi *Central Business District* (CBD) berkaitan dengan fungsi-fungsi sebagai berikut :

- 1) Tempat pelaksanaan transaksi atau lingkungan kerja.
- 2) Pasar tenaga kerja, sejumlah besar tenaga kerja dengan keahlian yang berbeda-beda dapat dijumpai di pusat keuangan pasar kredit.
- 3) Fasilitas perbelanjaan skala tinggi merupakan lain dari prasarana yang tersedia di pusat kota.

2.1.1 Ciri-ciri *Central Business District* (CBD)

Central Business District (CBD) merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi pada suatu kota. *Central Business District* (CBD) memiliki ciri-ciri yang membedakannya dari bagian kota yang lain, yaitu:

- 1) Adanya pusat perdagangan, terutama sektor retail
- 2) Banyak kantor-kantor institusi perkotaan
- 3) Tidak dijumpai adanya industri berat atau manufaktur
- 4) Jarang permukiman, dan walaupun ada merupakan permukiman tinggi dan mewah (kondominium)
- 5) Ditandai dengan adanya zonasi vertikal, yaitu banyak bangunan bertingkat yang memiliki diferensiasi fungsi
- 6) Adanya jalur pedestrian, yaitu suatu zona yang dikhususkan untuk pejalan kaki karena sering terjadi kemacetan lalu lintas.

- 7) Adanya “*multi storey*” yaitu perdagangan yang bermacam-macam dan ditandai dengan adanya supermarket atau mall

2.2 Tinjauan Pasar dan Pusat Perbelanjaan

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Pasar merupakan area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Sedangkan Pusat Perbelanjaan adalah suatu area yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang. Menurut (Jeffrey D. Fisher, 1991), yang dimaksud dengan pusat perbelanjaan adalah berupa bangunan yang terdiri beberapa toko eceran dan juga terdapat beberapa toko serba ada, toko grosir, dan juga tempat parkir. Pengertian lainnya menyatakan pusat perbelanjaan sebagai wadah yang menghidupkan kota atau lingkungan sekitar dalam masyarakat, selain berfungsi sebagai tempat kegiatan jual beli berbelanja juga sebagai tempat berkumpul dan rekreasi (Beddington, 1982). Sedangkan pengertian pusat perbelanjaan menurut (*Urban Land Institute*, 1977 dalam Sinarwastu, 2016) adalah Sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun atau didirikan pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (*operating unit*), berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut, dimana juga menyediakan parkir berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko tersebut.

2.2.1 Macam Pusat Perbelanjaan

Berdasarkan skala Pelayanan dapat digolongkan menjadi tiga (Gruen,1960 dalam Sinarwastu,2016) :

- 1) Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood Center*) Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 penduduk (skala lingkungan), berupa supermarket.
- 2) Pusat perbelanjaan distrik (*Community Center*) Jangkauan pelayanan antara 40.000-150.000 penduduk (skala wilayah), berupa junior department store, supermarket dan toko.
- 3) Pusat Perbelanjaan Regional (*Main Center*) Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 penduduk (skala lingkungan), berupa department store, junior department store, dan berbagai macam toko.

2.3 Hotel

2.3.1 Landscape

Hotel menurut Hotel Prpictors Act, 1956(Sulatiyono, 1999:5) adalah suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan makanan, minuman, dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan dan mampu membatasi dengan jumlah wajar sesuai dengan pelayanan yang diterima tanpa adanya perjanjian khusus (perjanjian membeli barang yang disertai dengan perundingan sebelumnya). Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No. KM. 37/PW.304/MPPT-86 : Hotel sebagai jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian besar atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial.

Definisi hotel menurut Webster New World Dictionary “Hotel as a commercial establishment providing lodging and usually meals and other services for the public, especially for travels.” (Fred R.Lawson, 1988). Yang artinya hotel adalah suatu bangunan yang menyediakan jasa penginapan, makanan, minuman, serta pelayanan lainnya untuk umum yang dikelola secara komersial terutama untuk para wisatawan.

Sedangkan pengertian yang dimuat oleh Grolier Electronic Publishing Inc.(1995) yang menyebutkan bahwa : Hotel adalah usaha komersial yang menyediakan tempat menginap, makanan, dan pelayanan-pelayanan lain untuk umum. Maka dari beberapa pernyataan itu dapat disimpulkan bahwa hotel adalah suatu akomodasi yang menyediakan jasa penginapan, makan, minum, dan bersifat umum serta fasilitas lainnya yang memenuhi syarat kenyamanan dan dikelola secara komersil.

2.3.2 Penggolongan Hotel

Pemerintah telah menetapkan kualitas dan kuantitas hotel yang menjadi kebijaksanaan yang berupa standar jenis klasifikasi yang ditujukan serta berlaku bagi suatu hotel. Penentuan jenis hotel berdasarkan letak, fungsi, susunan organisasinya dan aktifitas penghuni hotel sesuai dengan SK Mentri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970. Hotel digolongkan atas :

- 1) Residential Hotel, yaitu hotel yang disediakan bagi para pengunjung yang mnginap dalam jangka waktu yang cukup lama. Tetapi tidak bermaksud menginap. Umumnya terletak dikota, baik pusat maupun pinggir kota dan berfungsi sebagai penginapan bagi orang-orang yang belum mendapatkan perumahan dikota tersebut.
- 2) Transietal Hotel, yaitu hotel yang diperuntukkan bagi tamu yang mengadakan perjalanan dalam waktu relative singkat. Pada umumnya jenis hotel ini terletak pada jalan jalan utama antar kota dan berfungsi sebagai terminal point. Tamu yang menginap umumnya sebentar saja, hanya sebagai persinggahan.
- 3) Resort Hotel, yaitu diperuntukkan bagi tamu yang sedang mengadakan wisata dan liburan. Hotel ini umumnya terletak didaerah rekreasi/wisata. Hotel jenis ini pada umumnya mengandalkan potensi alam berupa view yang indah untuk menarik pengunjung.

Penentuan jenis hotel yang didasarkan atas tuntutan tamu sesuai dengan keputusan Mentri Perhubungan RI No.PM10/PW.301/phb-77, dibedakan atas:

- 1) Bussiness hotel, yaitu hotel yang bertujuan untuk ,melayani tamu yang memiliki kepentingan bisnis.
- 2) Tourist hotel, yaitu bertujuan melayani para tamu yang akan mengunjungi objek objek wisata.
- 3) Sport hotel, yaitu hotel khusus bagi para tamu yang bertujuan untuk olahraga atau sport
- 4) Research hotel, yaitu fasilitas akomodasi yang disediakan bagi tamu yang bertujuan melakukan riset.

Sedangkan penggolongan hotel dilihat dari lokasi hotel menurut Keputusan Dirjen Pariwisata terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Resort hotel (pantai/gunung), yaitu hotel yang terletak didaerah wisata, baik pegunungan atau pantai. Jenis hotel ini umumnya dimanfaatkan oleh para wisatawan yang datang untuk wisata atau rekreasi.
- 2) City hotel (hotel kota), yaitu hotel yang terletak diperkotaan, umumnya dipergunakan untuk melakukan kegiatan bisnis seperti rapat atau pertemuan-pertemuan perusahaan.

Penggolongan berbagai jenis hotel serta bentuk akomodasi tersebut pada dasarnya tidak merupakan pembagian secara mutlak bagi pengunjung. Dapat juga terjadi overlapping yaitu salingmenggunakan satu dengan yang lainnya, misalnya seorang turis tidak akan ditolak jika ingin menginap pada sebuah city hotel, ataupun sebaliknya.

2.3.3 Dasar-Dasar Dalam Menentukan Lokasi untuk Hotel

Pada dasarnya penentuan lokasi hotel menurut Oka A. Yoeti dalam buku *Hotel Marketing*, (1999:41-42) ada 3 (tiga) factor yaitu :

- 1) *Accessibility*, yaitu lokasi hotel harus mudah dikunjungi orang banyak. Dengan pengertian hotel hendaknya dapat dikunjungi dari arah mana saja

untuk tujuan yang bermacam-macam. Untuk hotel resort lebih banyak dipilih pada daerah pegunungan yang ramai dikunjungi pada waktu libur.

- 2) *Visibility*, yaitu mudah dan dapat dilihat dengan jelas fisik bangunannya, sehingga tidak sukar dicarinya. Orang-orang yang akan menginap pada suatu hotel sangat dipengaruhi oleh pandangan pertama.
- 3) *Adaptability*, yaitu areal lokasi hendaknya dapat disesuaikan dengan kebutuhan masa depan. Karena itu area hotel harus luas, sehingga cukup untuk taman parkir, lapangan tenis, kolam renang, jogging track, dan taman bermain anak-anak. Disamping juga diperhatikan terhadap rencana pelebaran jalan

2.4 Penataan Ruang Pameran dan Pagelaran

2.4.1 Penataan Objek Pameran

Suatu pameran yang baik seharusnya dapat dilihat pengunjung tanpa rasa lelah. Sudut pandang normal penglihatan manusia adalah berkisar 27° hingga 54° . Tempat perletakan hasil karya seni yang baik adalah antara 30° - 60° pada ketinggian ruangan 6,70 meter dan 2,13 meter untuk karya seni yang panjangnya 3,04 sampai 3,65 cm, dengan penataan tersebut pengunjung dapat menikmati objek yang dipamerkan dalam galeri tersebut dengan nyaman (Neufert, 2002).

2.4.2 Pencahayaan Pameran

Dalam merencanakan pencahayaan yang baik, ada 5 kriteria yang harus diperhatikan, yaitu :

- 1) Kuantitas cahaya
- 2) Distribusi kepadatan cahaya
- 3) Pembatas agar cahaya tidak menyilaukan
- 4) Arah pencahayaan dan pembentukan bayangan
- 5) Warna cahaya dan refleksi warna (*light colour and colour rendering*).

2.4.3 Batas Visual Arah Pandang

Batas visual ada batasan visual yang menentukan maksimum jarak dari area

panggung yang mana jika jarak tersebut dilampaui maka penonton tidak bisa mengapresiasi pertunjukan seni dengan seharusnya dan untuk para pemain agar bisa menghibur penonton. Pandangan visual di bagi menjadi dua yaitu:

a. Pandangan Vertikal

- 1) Pandangan harus dapat melihat titik P yang diambil 60-90cm dari ujung panggung.
- 2) Kemiringan trap tempat duduk tidak boleh lebih dari 35° .
- 3) Jarak vertikal antara mata penonton minimal 76-115cm.
- 4) Rata-rata ketinggian mata penonton dari tempat duduk adalah 112 cm.

b. Pandangan Horizontal

- 1) Tanpa menggerakkan kepala, sudut untuk melihat keseluruhan area pertunjukan sebesar 40° .
- 2) Penonton yang menggerakkan kepala untuk melihat pertunjukan ke arah panggung lebih 30°

2.4.4 Panggung

Dalam sebuah gedung pertunjukan yang menjadi ini adalah panggung pertunjukannya, salah satu persyaratan sebuah pagelaran seni adalah penataan panggung memiliki syarat sebagai berikut:

- a. Terdapat panggung lain di belakang dan di sebelah panggung utama untuk area pemain dan *scenery*.
- b. Ketinggian panggung antara 60-110 cm.
- c. Area orkestra dapat digunakan sebagai area tempat duduk bila tidak digunakan.
- d. Area panggung harus mempunyai *basement* sebagai area penyimpanan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Gagasan Perancangan

Tuntutan pembangunan yang perlu mendapat perhatian Kabupaten Grobogan saat ini salah satunya yang mendesak adalah memacu pembangunan Ibukota Kabupaten Grobogan, dimana Kabupaten Grobogan dirasa masih kurang

mempunyai fasilitas sarana dan prasarana kota, terutama belum ada kawasan yang mempresentasikan pesatnya Kota Purwodadi sebagai daerah perdagangan. Dalam pemenuhan kebutuhan ini diperlukan salah satunya dengan membangun kawasan pusat perdagangan dan grosir, atau bisa disebut sebagai *kawasan Central Business District (CBD)*. Kabupaten Grobogan tidak memiliki pusat perdagangan, dimana pusat perdagangan yang selama ini berupa pedagang-pedagang kecil terdapat di pasar-pasar tradisional di setiap kecamatan.

3.2 Tapak Terpilih

Untuk Kota Kabupaten Grobogan, yang kotanya terletak di Purwodadi, sesuai dengan land use pusat kegiatan perdagangan dan jasa, banyak terkonsentrasi pada sekitar kawasan Simpang Lima dan JL. R. Suprato . Maka untuk Kota tersebut lebih cenderung menggunakan pendekatan teori inti ganda seperti yang dikemukakan Haris dan Ullaman pda tahun 1945 “Pertumbuhan kota yang berawal dari suatu pusat menjadi bentuk yang kompleks. Bentuk yang kompleks ini disebabkan oleh munculnya nukleus nukleus baru yang berfungsi sebagai kutub pertumbuhan.



Gambar 1 Lokasi Site
Sumber: Analisa Penulis, 2018

Analisa Tapak

Pada site ini cukup bagus dengan view utara persawahan, view timur Simpang Lima, view selatan perumahan, dan view barat Spbu, Arena Futsal, dan, persawahan. View from to site diperuntukan fungsi bangunan hotel, View to site untuk fungsi bangunan pusat perbelanjaan.

Kondisi eksisting adalah sebagai berikut:

- a. Luasan lahan 41.010 m², dengan luas site tersebut sangat mendukung karena site cukup luas memungkinkan bangunan bermassa lebih dari satu.
- b. Site masuk dalam kawasan budidaya itu merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk sebagai kawasan pengembangan, pemanfaatan dan pengendalian kawasan industri, kawasan pariwisata, perdagangan, perkantoran, kesehatan, pendidikan, dst.

Jumlah total Superior room 10 unit x 76.7 = 767 m²

Jumlah total Standart room 30 unit x 52 = 1560 m²

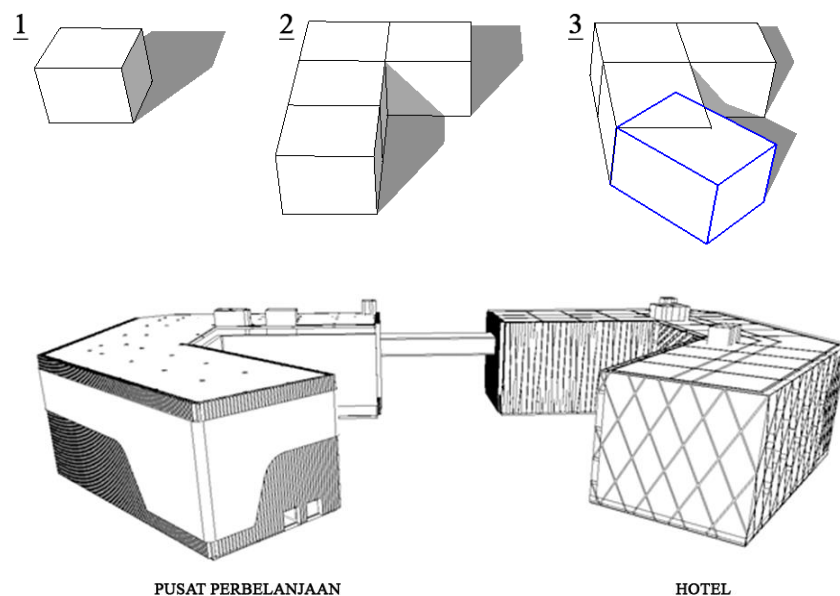
Jumlah total Suite room 20 unit x 91.2 = 1824 m² +

Total = 4151 m²

3.3 Konsep Gaya Arsitektur

3.3.1 Bentuk Dasar Bangunan

Bentuk bangunan sendiri memiliki konsep yang saling menyatu dari pusat perbelanjaan dengan hotel agar terciptanya *mixed use building*.



Gambar 2 Bentuk Dasar CBD
Sumber: Analisa Penulis, 2018

3.3.2 Tampak Bangunan

Konsep modern dengan penekanan perancangan pada space, maka desain menjadi polos, simple, bidang-bidang kaca lebar.dengan penggunaan material modern baja, kaca, dan perlengkapan bangunan yang modern.

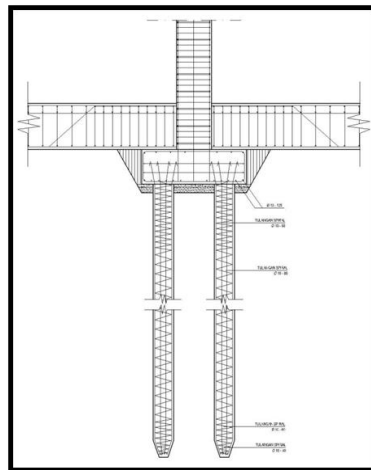


Gambar 3 Konsep Modern
Sumber: [http: Arsitektur.me](http://Arsitektur.me), 2018

3.4 Analisa Konsep Struktur

3.4.1 Tiang pancang

Biasa digunakan untung bangunan tinggi dengan proses pengerjaannya relatif cepat dan peralatan pembuatannya cukup mudah didapat.



Gambar 4 Tiang Pancang
Sumber :Google.com, 2018

3.4.2 Atap

- a. Atap beton dengan lapisan tahan air dan green roof sebesar 50% sebagai upaya menjadikan bangunan sebagai *Sustainable Building*.



Gambar 5 Green Roof
Sumber : <https://www.fortifiedroofing.com>, 2018

- b. *Tempered glass* 12mm digunakan sebagai penutup penambah nilai estetis bangunan serta dapat digunakan sebagai pencahayaan alami.



Gambar 6 Green Roof
Sumber : [Google.com](https://www.google.com), 2018

3.4.3 Lantai

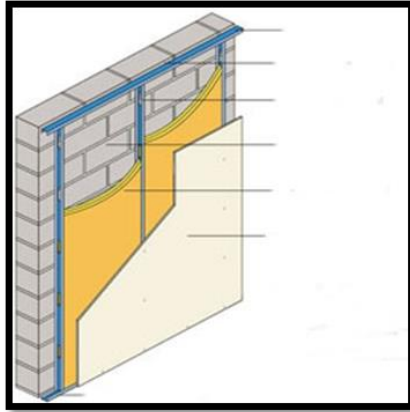
Beberapa material lantai yang digunakan, diantaranya Grass Block, Paving Block, Ubin Mozaik, Keramik, dan sebagainya yang mendukung konsep.



Gambar 7 Material Lantai
Sumber : <https://www.pacificpavingstone.com/blog/3-favorite-driveway-brick-paving-patterns/> dan <http://bisesacontractor.co.id/jenis-keramik-lantai/>

3.4.4 Dinding

Material dinding yang digunakan antara lain, Bata Ringan, Kaca, Cat dinding, jendela kayu dan aluminium, kayu, dan sebagainya.



Gambar 8 Detail Dinding
Sumber : [Google.com](https://www.google.com), 2018

3.5 Analisa Utilitas

3.5.1 Transportasi Bangunan

Dalam bangunan terdapat dua transportasi yaitu horizontal dan vertikal dengan mempertimbangkan aksesibilitas, kemudahan pencapaian, kenyamanan dan keamanan serta estetika bangunan. Transportasi horisontal menggunakan pendestrian, sedangkan untuk vertikal menggunakan ramp, tangga, dan lift.



Gambar 9 Transportasi Vertikal
Sumber : http://goldbrendelevator.uz/d/eskalator_2.jpg dan
<https://lemagdelea.com/18194/>

3.5.2 Kebakaran

Proteksi kebakaran dalam bangunan yang di gunakan dengan pertimbangan keamanan karena bangunan menampung banyak orang dengan kegiatan yang beragam.



Gambar 10 Proteksi Kebakaran
Sumber : <http://www.glodok-safety.com>

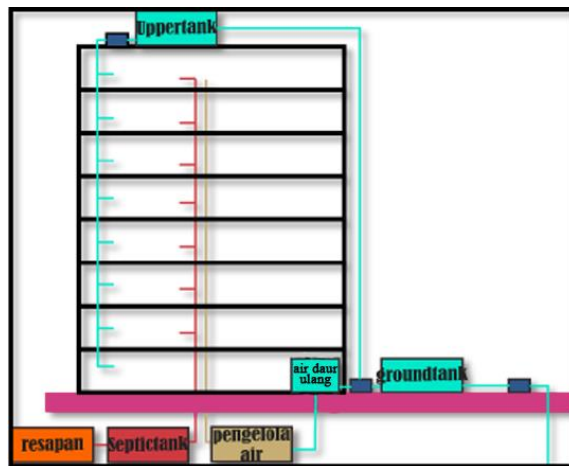
3.5.3 Plumbing Air Bersih dan Drainase

a. Air Kotor

Menentukan sistem pembuangan air kotor, berupa limbah dari kamar mandi/toilet, dapur/pantry/*foodcourt*, dan air hujan. Pembuangan air kotor baik berupa cair maupun padat harus memenuhi syarat-syarat kesehatan, kenyamanan pengguna bangunan maupun lingkungan baik penciuman maupun visual. Diharapkan memelihara air tanah.

b. Air Bersih

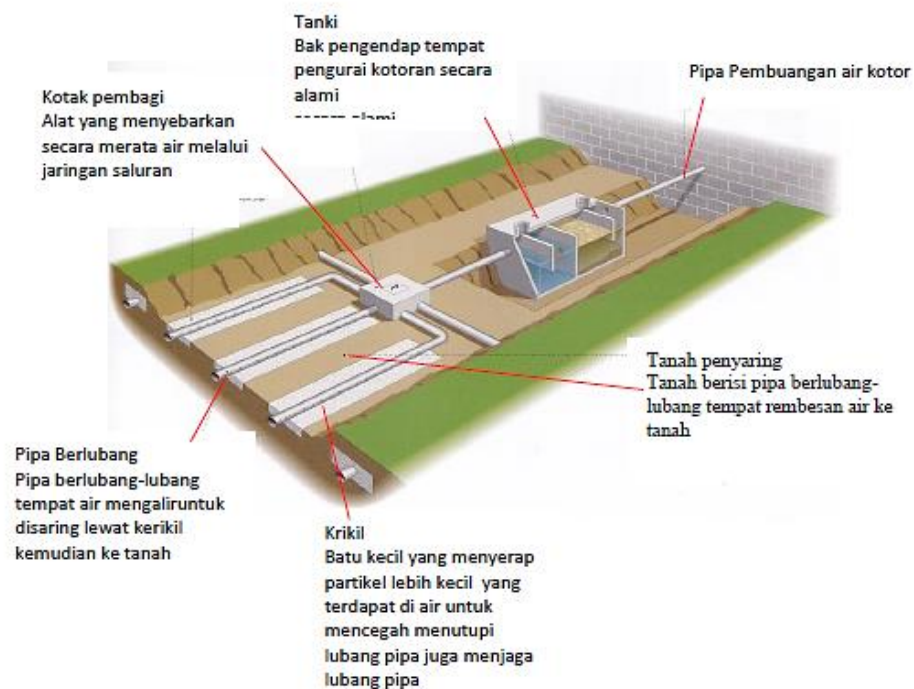
Menentukan sistem air bersih dan jaringan distribusi air bersih baik secara horisontal maupun vertikal yang akan digunakan oleh seluruh pengguna dalam bangunan berlantai banyak. Pada sistem ini air dari sumber air (PAM/ *Deep well*) ditampung lebih dahulu di tangki bawah (*ground tank*), kemudian dipompa ke tangki atas (*elevated water tank*). Dari tangki atas ini air dialirkan ke lantai-lantai dibawahnya dengan sistem gravitasi. Operasional sistem ini dalam jangka panjang membutuhkan energi listrik hanya pada saat pengisian tangki air atas saja. Berikut skema sistem air bersih yang digunakan:



Gambar 11 Proteksi Kebakaran
Sumber : Dokumen Penulis, 2018

c. Air Hujan

Air hujan, melalui talang air dan *plumbing*/pipa-pipa, langsung dibuang ke riol kota, setelah melalui bak kontrol resapan.



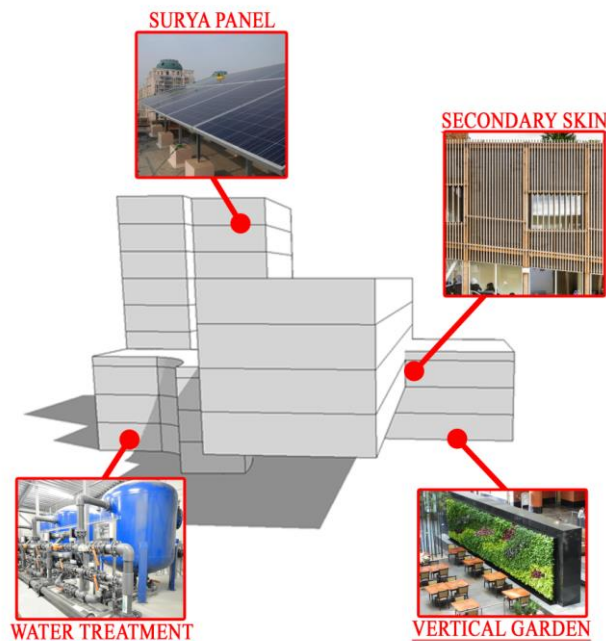
Gambar 12 Bak pengolah limbah/ Sistem bawah tanah tempat pembuangan air kotor (STP)

Sumber: The Visual Dictionary With Definitions, QA International, 2007

3.5.4 Konsep Green Architecture

Penerapan konsep *green architecture (building)* pada perencanaan bangunan pusat perdagangan dan gedung parkir diantaranya :

- 1) Penggunaan *Solar Windows* yang sistem kerja sama dengan Solar Panel hanya saja pemfungsianya sebagai jendela. Dapat berfungsi ganda juga sebagai *secondary skin* karena dapat mereduksi radiasi panas yang masuk.
- 2) Penggunaan *secondary skin* untuk mengurangi silau dan panas yang masuk. Penggunaannya pada bagian luar bangunan yang menghadap jalan utama, hal ini juga sebagai penambah estetika bangunan dan penerapan konsep modern.
- 3) *Open space* bangunan dengan sistem bangunan yang terbuka dan vegetasi dalam bangunan, balkon dengan tanaman (*vertikal garden* atau tanaman rambat) untuk mereduksi silau dan penghawaan alami, dan *green roof* pada atap.
- 4) *Water treatment* atau pengelolaan limbah air pada bangunan sehingga dapat digunakan kembali untuk menyiram tanaman atau air *flush* toilet.



Gambar 13 Penrapan Konsep *Green Architecture*

Sumber: Dokumen Penulis, 2018

4. PENUTUP

Kesimpulan dari hasil perencanaan “*MIXED-USE BUILDING* DI AREA *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* KOTA PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN” adalah mengembangkan *Central Business District (CBD)* dengan fasilitas perbelanjaan, perhotelan, dan rekreasi. Membuat *Mixed Use Building* yang meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia dan menghasilkan tempat hidup yang lebih baik dan lebih sehat, yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energi dan sumber daya alam secara efisien dan optimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R. A. d. S. A., 2011. MANAJEMEN TRANSPORTASI DARAT Mengatasi Kemacetan Lalu Lintas di Kota Besar (Jakarta). Yogyakarta: GRAHA ILMU.
- Alkadri, M. F., 2012. Pemanfaatan Ruang Kolong Jembatan Layang Sebagai Ruang Publik (studi kasus ruang kolong jembatan layanag Tanjung Barat).
- Beddington, N., 1982. Design for Shopping Center. New York: Mc. Graw-Hill Book Company.
- Indrawati, 2007. Ruang Hijau Kota (Permasalahan, Kriteria Perencanaan, Dan Penelitian). Surakarta: S.N.
- Jeffrey D. Fisher, R. S. M. d. P. M., 1991. The Language of Real Estate Appraisal. Chicago: Dearbon TM Real Estate Education.
- Karyono, T. H., 2010. Green Architecture Pengantar Pemahaman Arsitektur Hijau di Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Karyono, T. H., 2013. Arsitektur dan Kota Tropis Dunia Ketiga (suatu bahasan tentang Indonesia Third world tropical architecture and cities a case study of Indonesia). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Laurens, J. M., 2004. Arsitektur dan Perilaku Manusia. Jakarta: PT Grasindo.
- Marlina, E., 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.
- Neufert, E., 2002. Data Arsitek. 2 penyunt. Jakarta: Erlangga.

Pandensolong, Y., 2015. Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pengembangan Stasiun Kereta Api Tanjung Karang Di Lampung.

Scruton, R., 1984. The Meaning of Conservatism. s.l.:s.n.

Sinarwastu, A., 2016. Shopping Mall plus Perbelanjaan Rekreasi dan Informasi di Cilacap.

Warpani, S., 1990. Merencanakan Sistem Perangkutan. Bandung: Penerbit ITB.

Warpani, S. P., 2002. Pengelolaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan. Bandung: Penerbit ITB.

Zahnd, M., 2008. Model baru perancangan kota yang kontekstual. Yogyakarta: PENERBIT KANISIUS (Anggota IKAPI).